

## 東京都心部における建築物の立地と空間利用

著者	山下 宗利
雑誌名	筑波大学人文地理学研究
巻	14
ページ	189-209
発行年	1990-03-25
その他のタイトル	Vertical growth of the urban space and space utilization in the Tokyo metropolitan core
URL	<a href="http://hdl.handle.net/2241/00130039">http://hdl.handle.net/2241/00130039</a>

# 東京都心部における建築物の立地と空間利用

山下 宗 利

- |                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| I はじめに                   | III 東京都心部における空間利用    |
| II 都市空間の垂直的展開            | III-1 空間利用           |
| II-1 東京23区における都市空間の垂直的形態 | III-2 空間利用の変容と居住者の特性 |
| II-2 東京都心部における建築物の垂直的拡大  | IV 土地所有形態の変化         |
| II-3 階数別利用空間の地域差         | V おわりに               |

## I はじめに

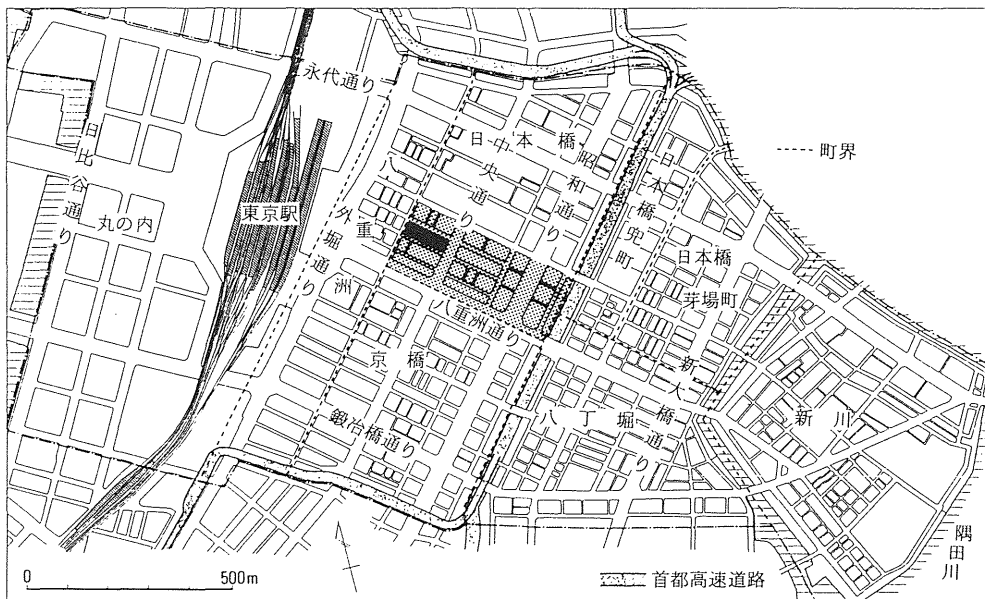
日本経済の国際的地位の上昇と経済の地球規模（グローバル）化が進むにつれて、東京はますます世界経済の中へと組み込まれつつある<sup>1)</sup>。経済の地球規模化の進展にともなって、東京市場はロンドン市場、ニューヨーク市場に次ぐ規模に成長し、経済的中枢管理機能の中でもきわめて高次な国際金融機能が東京に集積している。高橋<sup>2)</sup>は外国金融機関の東京における進出過程を分析し、東京都心部のなかでも丸の内を中心とするごく限られた集中地区に立地するものと、近年ではこの集中地区から離れて再開発地区に立地するものが生じてきたことを指摘している。しかしながら情報化・国際化が東京にもたらした影響は、このようなきわめて高次な金融機関の集積のみならず、高次な中枢管理機能とともにきわめて多様な諸機能が東京都心部に集積し、都市構造を大きく変えつつあることにある。その一つは、東京都心部には国際金融機能を核とする企業の中枢管理機能が立地し、そしてそれを取り巻くように中枢管理機能を補完する企業関連サービス業が集積するといった都市構造の変容である。1981年から1986年の間に、第三次産業従業者は、東京都区部では約44万人、東京都千代田区・中央区・港区の「都心3区」では約17万人増加している。「都心3区」における第三次産業従業者の増加の内訳をみると、サービス業が約10万人の増加を示し、増加率においても卓越している<sup>3)</sup>。さらにこのサービス業を中分類別に分析すると、同時期に最も高い増加率を示したのは情報サービス・調査・広告業従業者の52.5%であった。すなわち、「都心3区」では企業の中枢管理機能の集積とともにそれらを補完する企業関連サービス業の集積が相まって生じている。

東京都心部における中枢管理機能の集積とそれらを補完する企業関連サービス業の集積は、当該地域におけるオフィス需要をもたらし、オフィスの供給を促すことになった。しかしながら都心部ではオフィスの大きな需要を満たすための空地が少なく、底地買い等の土地取引が活発となり、さらに投機的な土地取引も加わることによって、1983年頃から都心部における地価の高騰が始まった<sup>4)</sup>。この地価高騰の特徴は、東京都心部の商業用地が突出して急速に上昇したことである。また、地価の高騰は東京にのみ特有な現象ではなく、世界の大都市で共通してみられる現象であり、情報化・国際化に

ともなう大都市の産業構造の変化が要因とされている<sup>5)</sup>。このような諸機能の集積にともなうオフィス需要の増大は、東京都心部において土地の所有形態を変化させ、建築物の高層化を進展させることになった。都心部の複数の低層建築物は、一つの中高層建築物へ建て替えられ、都心部の形態は垂直方向に拡大しつつある。これが情報化・国際化が東京にもたらした第二の影響といえよう。

本研究は、東京都心部を事例にして、建築物の高層化の進展過程を検討し、都市空間の垂直的な展開が都市空間にどのように反映されているかを、土地所有形態の変化、居住者の諸特性を加味しながら、東京都心部における空間利用の観点から考察することを目的とする。都市の中心部における都市空間の垂直的な拡大もしくは利用に関しては、数多くの研究成果がある。Carter<sup>6)</sup>は、小売店舗、オフィス、居住施設が都市の商業核を中心にして同心円的に配置するだけでなく、核心に近づくにしたがってこれらが低層階から高層階にかけて垂直的に分布することを指摘している。Whitehand<sup>7)</sup>はグラスゴーを例にとり、建築物の建て替えにともなう都心部の形態変化と変化パターンを分析している。わが国では戸所<sup>8)</sup>が名古屋をはじめとして諸都市の垂直的な機能分化を検討し、都心部では、従来の平面的な機能分化以外に、その内部において立体的な機能分化が生じていることを明らかにし、またその時間的な変化形態を論じている。また都市の空間形態や土地所有形態の変化に関しては、地理学のみならず建築学や都市計画の分野においても研究がなされており、主に都心部における居住地の土地利用計画に応用されている<sup>9)</sup>。

研究対象地域は東京駅を中心とする東京都心部であるが、空間利用や土地所有形態の変化、および居住者の特性の分析にあたっては、詳細な検討が必要なため、主として東京都中央区日本橋三丁目および同2番地を取り上げた(第1図)。なお、空間利用は建築物の階数別利用をもとにして分析を進



第1図 研究対象地域

スクリーンの範囲は中央区日本橋三丁目に、黒く塗りつぶした範囲は同2番地に該当する。

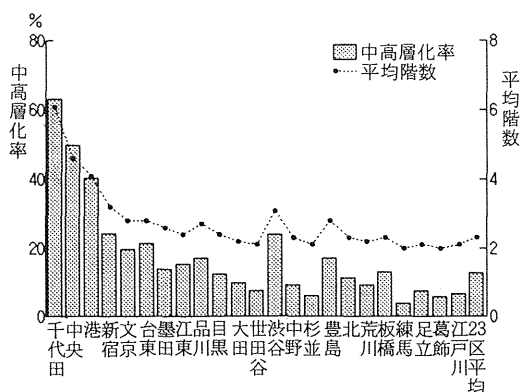
めた。この資料は1987年に現地調査を行うことによって収集した。土地所有形態の変化に関しては都税事務所の土地課税台帳と公図を基本的な資料とし、建築物の高層化に関する資料は現地調査を踏まえながら中央区役所の建築計画概要書を用いた。また、居住者に関する資料は住民基本台帳と町会長などへの聞き取りによって得た。

## II 都市空間の垂直的展開

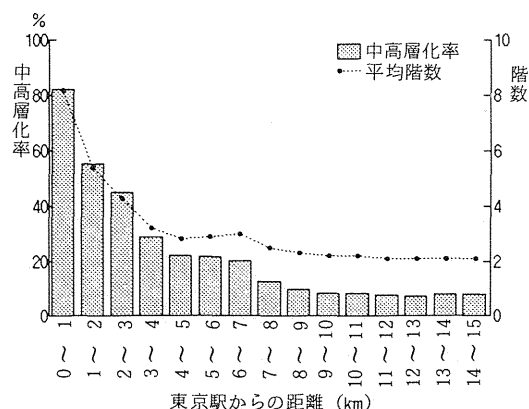
### II-1 東京23区における都市空間の垂直的形態

建築物の高層化にともなう都市空間の垂直的な広がりを把握するために、まず統計を中心に東京23区における都市空間の形態的な概要を検討してみたい。第2図は東京都23区における中高層建築物の現況を示したものである。4階以上の階を有する建築物の全建築物に対する比率を中高層化率と定義すると、千代田区が63.3%、中央区が49.7%、そして港区が40.3%を示し、東京都23区内のうち千代田、中央、港のいわゆる都心3区で中高層化率が著しく高くなっている。一方、中高層化率の低いものは、練馬区が4.0%、葛飾区が5.9%、杉並区が6.2%であり、最高値の千代田区と最低値の練馬区の間には約15.8倍もの開きが存在している。また23区別に平均階数をみても、東京都23区の平均階数は2.3階であり、中高層化率と同様、千代田区（6.1階）、中央区（4.6階）そして港区（4.1階）の「都心3区」で高く、新宿区および渋谷区の「副都心」がこれらに続いている。一方、東京都23区の周辺部にあたる練馬区（2.0階）と葛飾区（2.0階）では平均階数は中高層化率と同様に低い。

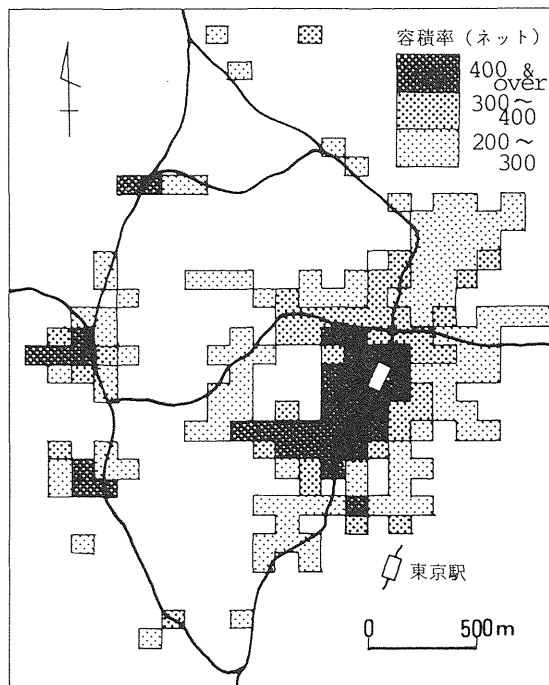
ここで東京都23区における中高層建築物の分布パターンをみるため、東京駅を中心に1km間隔の同心円を描き、各地帯における中高層化率と平均階数を求めて図化した（第3図）。東京駅から1km以内の地帯では、中高層化率が82.2%と著しく高く、1kmを越えると中高層化率が急激に低下している。そして8km以遠の地帯では中高層化率に大きな低下がみられず、ほぼ8%前後を保ちながら推移するようになる。この中高層化率の分布パターンから東京都23区においては、建築物の高層化が明らかに東京駅を中心とした都心部に限定され、縁辺部ではきわだって進展していないことがわかる。



第2図 東京都23区における建築物の中高層化  
(1981年)  
東京都『東京の土地利用』により作成



第3図 東京都23区における中高層建築物の距離帯別  
分布（1981年）  
東京都『東京の土地利用』により作成



第4図 東京における建物容積率の分布（1981年）  
東京都『東京の土地利用』により作成

また第4図は容積率の分布を表したものである。この図では、容積率をネット値、すなわち河川や道路などを除いた全土地面積に対する建築物の延べ床面積の割合で示している。これによると、東京駅を取り巻く地域に容積率の高いメッシュが集中していることがよみとれる。400%以上のメッシュは、平均階数が4.0以上であることを示しているが、この400%以上のメッシュが東京駅を中心に、北西部の大手町から丸の内、日本橋、そして南東部の日比谷、霞が関方面にかけて展開している。新宿や池袋、渋谷の各副都心地区にも容積率400%以上のメッシュがみられるが、東京駅周辺ではより大きな面積的広がりが認められる。丸の内地区から新川地区に至る地域は、300%以上の容積率によって覆われ、建築物の高層化が顕著に進展した地域にあたる。

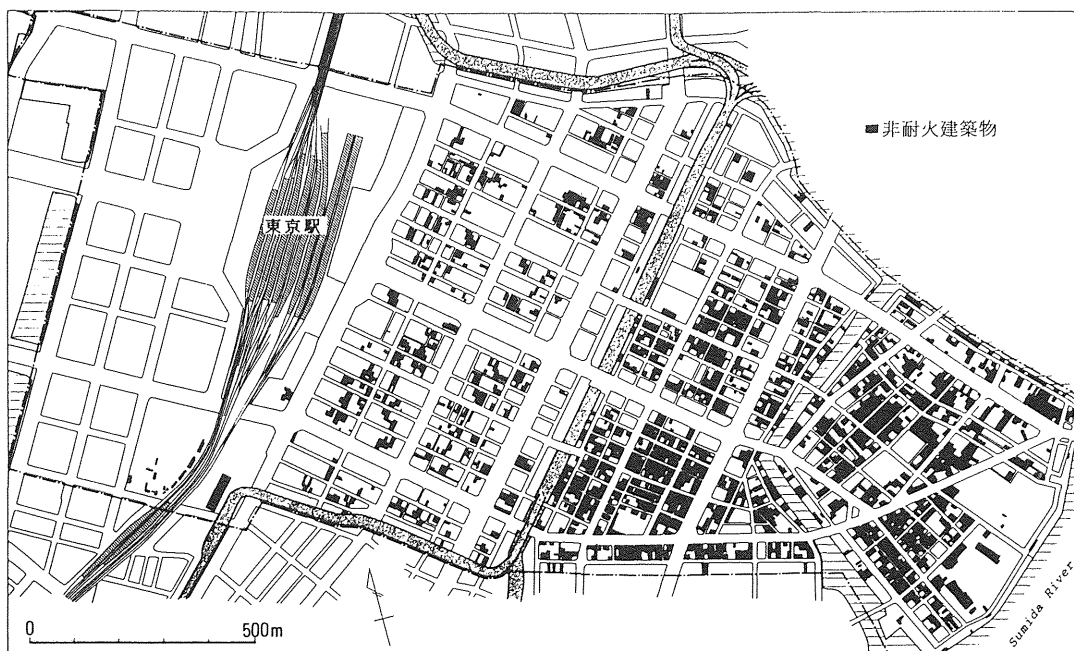
ところで、わが国における建築物の高層化は、1970年代に入って急激に進展した。これは、関東大震災時に多くの建築物が崩壊したため、建築物の高度は31mに長らく制限されてきたためである。しかしながら建築物の耐震設計が進歩したことが大きな要因となり、また事業所と従業員の集中にともなう都心部における事務所スペースの不足を背景として、従来の31mの絶対高度制限がもはや意味をもたなくなり、1964年にこの制限が廃止された。現在では絶対高度制限に代わって容積地区制度が都市計画区域内に建設される建築物に対して新しく適用されており（石田、1968）、軒高31mを越える建築物が相次いで出現している<sup>10)</sup>。

## II-2 東京都心部における建築物の垂直的拡大

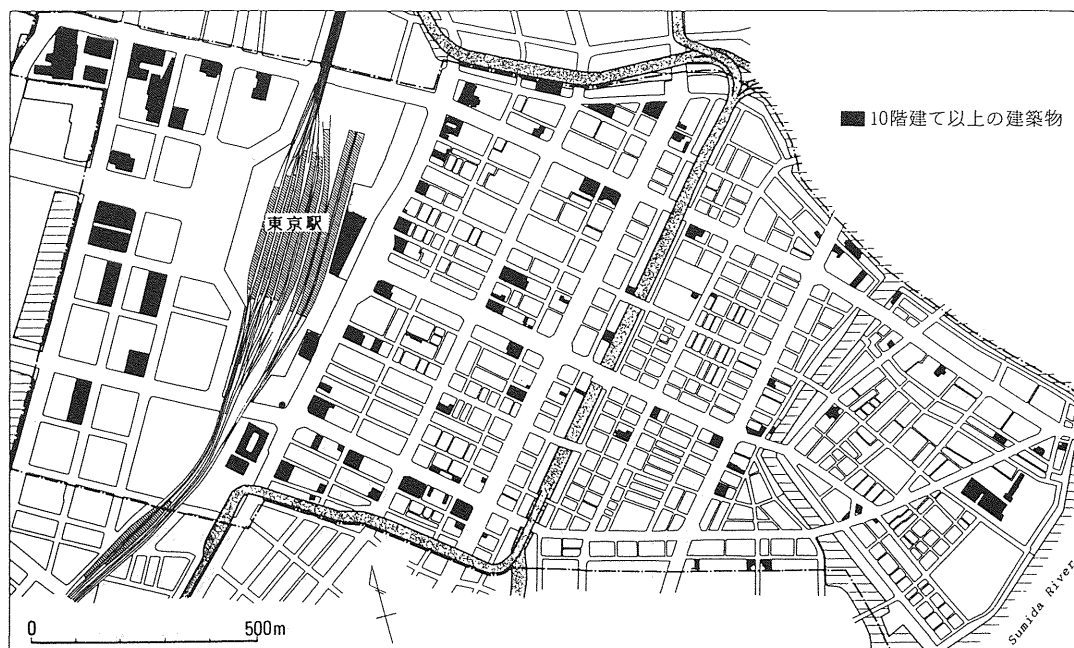
### a) 階数別建築物の分布

上述したように丸の内地区から新川地区にかけては、東京都23区内でも建築物の高層化が著しく進展した地域である。本節では高層化の進展過程を、1978年と1987年の両年次における階数別建築物の分布を基にして詳細に検討することにする。なお資料の制約により、1978年時点では10階建て以上の建築物と非耐火建築物を、1987年時点では10階建て以上の建築物と1・2階建て建築物を分析対象とした。ここで取り上げた非耐火建築物とは、木造建築物や、柱およびはり耐火被覆していない鉄骨造りの建築物を指している。そのため、すべてが2階建て以下の建築物ではないが、その多くは木造造りの1・2階建て建築物とみなして差し支えない。

第5図は1978年における非耐火建築物の分布を、また第6図は同年における10階建て以上の建築物の分布を示したものである。1978年における非耐火建築物および10階建て以上の建築物の分布をみると、



第5図 東京都心部における非耐火建築物の分布（1978年）  
中央区建築物構造別現況図により作成

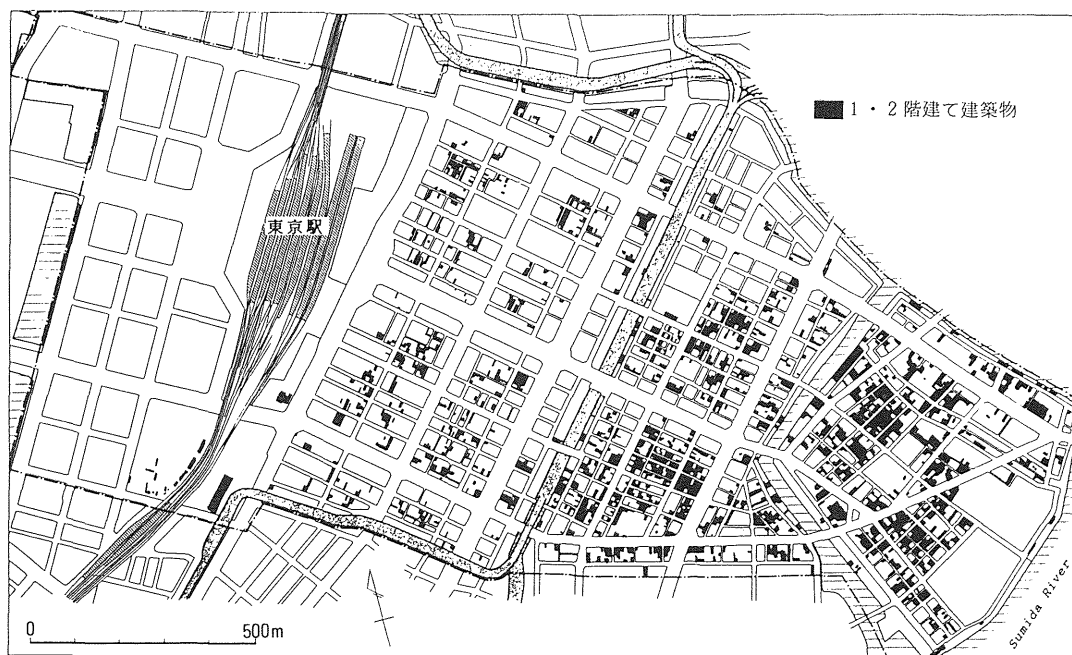


第6図 東京都心部における10階建て以上の建築物の分布（1978年）  
中央区建築物構造別現況図により作成

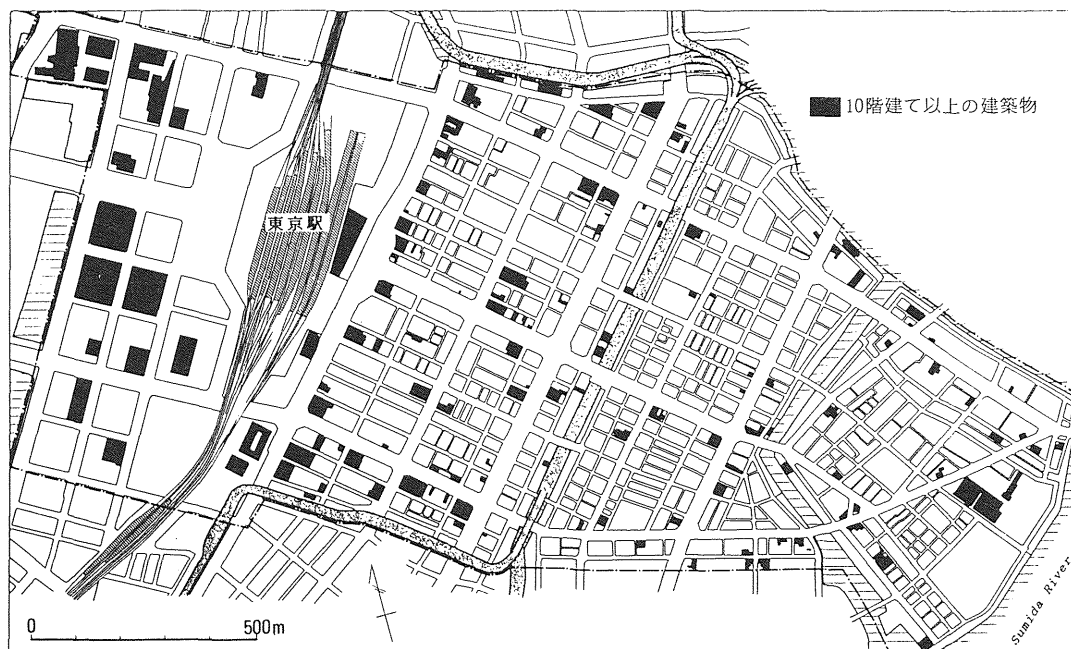
今日における構造別建築物の分布パターンの骨格が当時すでに形成されていたことがわかる。1978年には、丸の内地区には非耐火建築物がきわめて少なく、東京都庁敷地内に数棟の非耐火建築物が存在していたに過ぎない。その大部分は小規模なプレハブ造りの駐車施設や倉庫として利用されていた。一方、10階建て以上の建築物は丸の内地区の北西部に集積が認められた。これらはパレスビル、日本鋼管ビル、新住友ビル、日本興業銀行本店ビル、東京海上ビル本館、郵船ビル、三菱商事ビル、三菱電気ビルなどのホテルや銀行、保険会社の本社ビル、多事業所ビルであった。

中央区の外堀通り以東の地域では、丸の内地区とは対照的に多数の非耐火建築物が存在した。非耐火建築物は明らかに首都高速道路の東側に集積しており、首都高速道路を境として東西の地域ではその分布形態に明瞭な差異が認められた。まず、外堀通りと首都高速道路に挟まれた八重洲、日本橋、そして京橋の各地区では、八重洲二丁目と京橋二丁目において典型的に表れているように、八重洲通りや外堀通り、昭和通り、鍛冶橋通りといった幹線道路に囲まれた部分に非耐火建築物の集積が認められた。これら低層建築物は幹線道路とほぼ平行しており、短冊状を呈していた。幹線道路に面した奥行き約9m（5間）の地所は近世においては「表坪」と呼ばれ、表坪には有力商店が軒を並べていた。表坪の奥は「裏坪」と呼ばれ、一般に裏長屋として店借人の居住施設が密集していた<sup>1)</sup>。幹線道路によって囲まれたブロックの内側における低層建築物の存在は、近世以来の基本的な宅地形態が現在においても影響を及ぼしており、従来の居住空間の残存であるとみなすことができよう。しかし幹線道路沿いには非耐火建築物は少なく、それらは連担していなかった。これに対して首都高速道路の東側、とりわけ対象地域南東部の八丁堀地区と新川地区においては、非耐火建築物は新大橋通りや永代通り沿いにおいても連担していた。さらに幹線道路の内側は非耐火建築物によってほぼ満たされていた。外堀通り以東の地域における10階建て以上の建築物の分布をみると（第6図）、東京駅に近接した外堀通り沿いや中央通り、昭和通りなどの幹線道路沿いに点在しており、幹線道路から離れた地点にはきわめて少なかった。しかも後者の高層建築物は1棟あたりの建築面積が小さく、幹線道路沿いの建築物に比べて小規模であった。丸の内地区では小規模ながら面的な高層化が進展していたのに対して、1978年当時の八重洲地区や日本橋地区では高層化の進展は緩やかであったといえる。

次に1987年現在における1・2階建て建築物（第7図）と10階建て以上の建築物（第8図）の分布を検討してみたい。先の1978年当時と比較すると、明らかに低層建築物が減少し、高層建築物が増加していることが判明する。しかしながら、10階建て以上の建築物の増加よりも、低層建築物の減少の方がむしろ際立っており、これは対象地域北東部の日本橋兜町と日本橋茅場町できわめて顕著にあらわれている。そして低層建築物が高層建築物もしくは中層建築物に改築される場合には、主に幹線道路沿いの低層建築物やブロックの角地の低層建築物が改築の対象となり、そこから蚕食されるように低層建築物から中高層建築物への建築物の高層化が進展している。その結果、1987年における低層建築物は主にブロックの中央部に小規模な凝集形態を示している。1987年現在、この低層建築物は、八重洲一丁目と京橋一・二丁目、そして首都高速道路の東側の日本橋茅場町二・三丁目、八丁堀地区、新川地区の幹線道路から離れた地点に認められる。一方、1987年における10階建て以上の建築物は、丸ビルなどの大正時代に建築された古いビルを除けば、丸の内地区のほぼ全てのブロックにおいて広がっ



第7図 東京都心部における1・2階建て建築物の分布（1987年）  
現地調査により作成



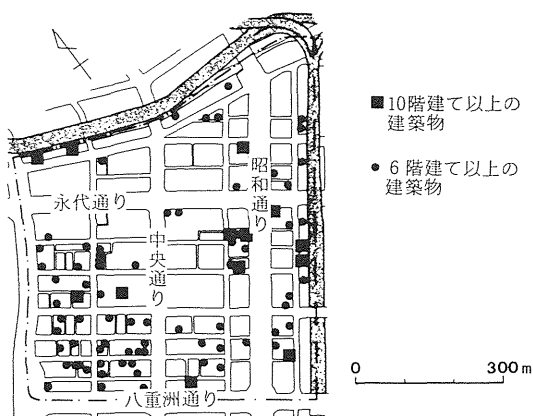
第8図 東京都心部における10階建て以上の建築物の分布（1987年）  
現地調査により作成



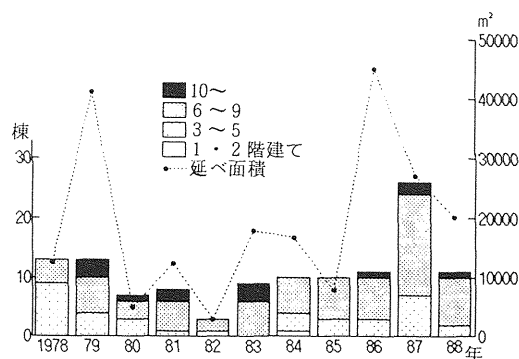
ている。また中央区においても幹線道路を軸として10階建て以上の建築物が増加し、都市空間の高層化が進展している。

## b) 建築物の着工動向

第9図は、近年の中央区八重洲一丁目および日本橋地区における高層建築物の着工地点を、第10図は着工建築物の規模別棟数と延べ面積の推移を図化したものである。この地域内で1978年から1988年に着工された建築物は121棟を数えるが、そのうち10階建て以上が13棟、6から9階建てが71棟、3から5階建てが35棟、1・2階建てが2棟となっている。10階建て以上の高層建築物は主に幹線道路沿いに立地する傾向が強いが、6から9階建て以上の建築物は既存の高層建築物の背後、すなわち幹線道路によって囲まれたブロックの内側に立地する傾向が強い。また全般的に東京駅に近接した地点で活発な高層化がみられる。このように都市空間の垂直的拡大をもたらすものは、10階建て以上の建築物よりもむしろ6から9階建ての高層建築物が主である。しかしながら、建築延べ面積をみると、建築棟数よりも年格差が大きい。とくに1986年には着工された10階建て以上の高層建築物は一棟のみであるにもかかわらず、建築延べ面積が急増し45,180㎡に達している。これは日本橋二丁目3番地に30,775.0㎡を有した事務所ビルが建設されたためである<sup>12)</sup>。このような巨大な高層建築物の立地は都市空間の垂直的な拡大に大きく関与している。



第9図 八重洲一丁目および日本橋地区における高層建築物の着工地点（1978～1988年）  
中央区建築計画概要書により作成

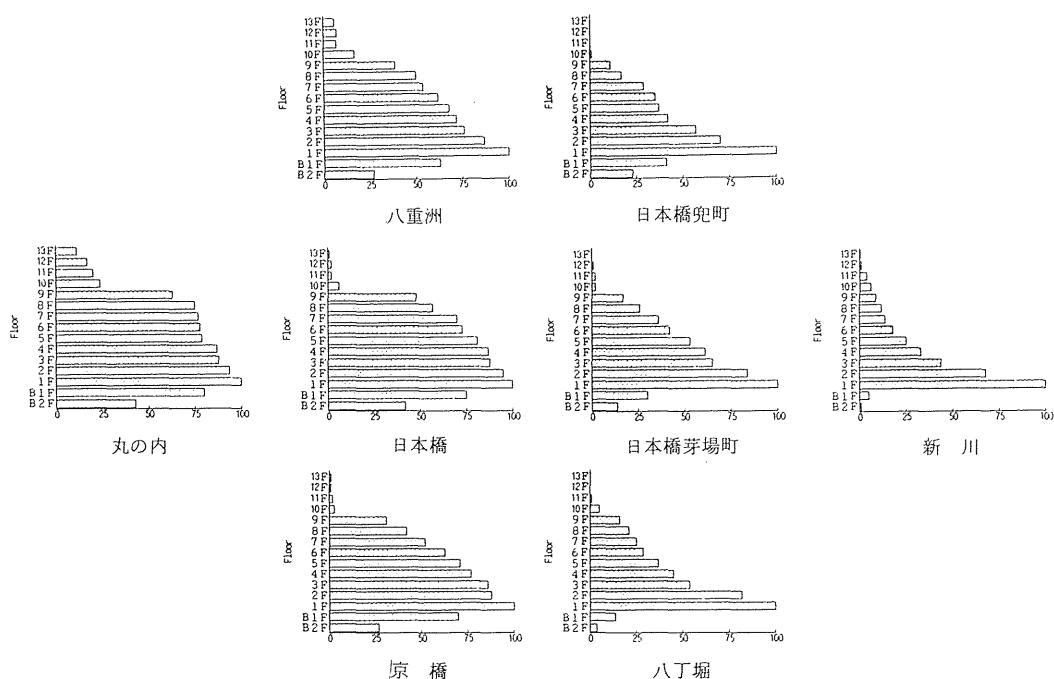


第10図 八重洲一丁目および日本橋地区における建築物の着工動向（1978～1988年）  
中央区建築計画概要書により作成

## II-3 階数別利用空間の地域差

階数別利用空間の地域差を検討するために、第11図を作成した。これは、対象地域を丸の内、八重洲、日本橋、京橋、日本橋兜町、日本橋茅場町、八丁堀、新川の8地区に大別し、各地区の1階部分の利用面積を100として、地下2階から地上13階までの階数ごとに利用面積の大きさを計測して図化したものである。

第11図より以下の特徴が明記される。まず第1に、研究対象地域全域を通して、地下部分の利用が地上部分に比べてきわだって小さいことである。地下階の利用率が最も高いのは丸の内地区であり、地上1階部分に対する比率は、地下1階では80に達する。しかし、地下2階では43に減少し、これは



第11図 東京都心部における階数別利用面積の地域差（1987年）  
現地調査により作成

地上1階の利用面積の半分にも満たない。丸の内地区における地下2階の利用面積は、丸の内地区の地上9階もしくは10階の利用面積に相当する。そして対象地域の東部方向に進むにつれて、地下部分の利用が急激に縮小している。東端の新川地区では、地上1階を100とした場合、地下1階では5、地下2階では1に低下している。

第2の特徴は、地下空間と同様、地上空間が対象地域の東部方向に進むにつれて縮小することである。対象地域中央部を南北に走る首都高速道路を境として、その東側の地域と西側の地域では階数別利用空間に大きな差異が認められる。首都高速道路の東側の地域では、階数の増大にともなって利用空間が急激に縮小していることがよみとれる。丸の内、八重洲、日本橋、京橋の各地区の階数別利用空間は、地上1階から9階までは階数間の縮小幅が小さく、京橋地区においても9階部分の比率が41を示す。しかしながら、首都高速道路の東側に位置する、日本橋兜町、日本橋茅場町、八丁堀の各地区における9階部分の比率は、それぞれ11、17、16であり、京橋地区との間に大きな差異が存在する。これは対象地域内では建築物の高層化が東部ほど進展していないことを明確に示している。

第3の特徴は、9階部分と10階部分の空間利用に大きな隔たりが存在していることである。対象地域全域では10階部分の空間は、1階部分の空間の24%を利用しているに過ぎない。これは先にみた絶対高度制限の影響が明確に現れている。一般的に、10階建て建築物の高さは約30mに相当する。したがって1964年以前には軒高31mという絶対高度制限のもとで10階建て以上の建築物を建設することはきわめて困難であった。現在でも10階以上を有する建築物が少ないのは、絶対高度制限の適用を受けた高層建築物が多数存在しているためである。特にこの現象は、いち早く高層化が進展した丸の内地区

区に限らず、八重洲、日本橋、京橋の各地区において認めることができ、建築物の高層化が進展していたこれらの地区ほど、9階と10階部分の利用面積に大きな格差が現れている。

### Ⅲ 東京都心部における空間利用

本章では、前章でみてきた都市空間の垂直的な展開が、都市空間にどのように反映されているかを考察したい。ここでは、建築物の階数別利用をその分析資料として用い、さらに住民基本台帳と聞き取り調査結果を踏まえながら都心部における居住者の特性を考察する<sup>13)</sup>。事例地域として、中央区日本橋三丁目2番地を取り上げた。このブロックは第1図に示したように東京駅からわずか約300mの距離に位置し、地価の高騰が著しい地区である<sup>14)</sup>。ブロックは東西約120m、南北約33mの長方形を呈しており、ブロックの東側は中央通りに、西側は八重洲仲通りにそれぞれ面している。八重洲仲通りは飲食店を中心に商業施設の連担した通りである。また東西の通りも商店街としての性格を有している。

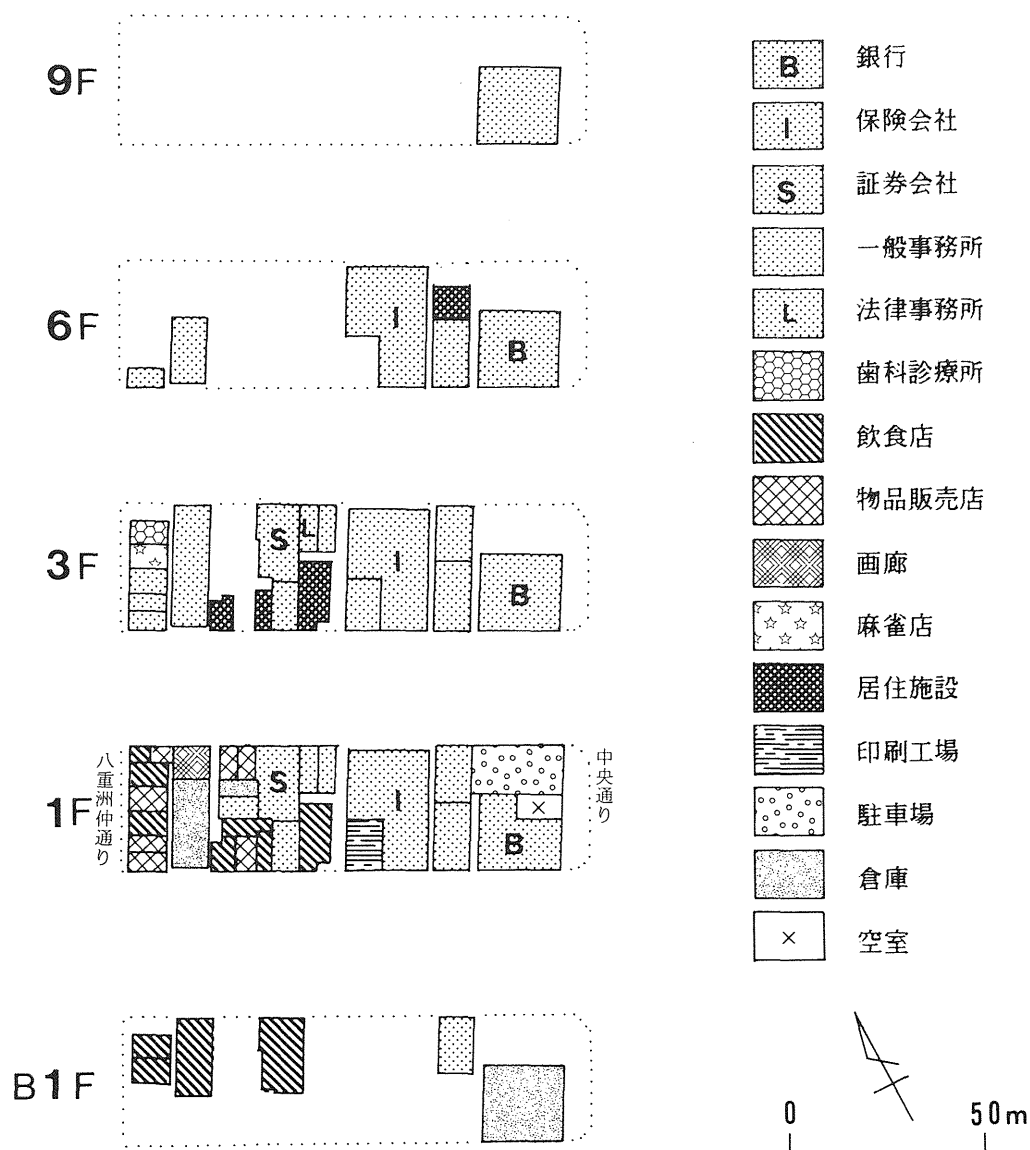
#### Ⅲ－1 空間利用

日本橋三丁目2番地の空間利用はきわめて多様であり、銀行、証券会社、保険会社の金融・保険機関、一般事務所、飲食店、物品販売店、麻雀店、印刷工場、居住施設、駐車場、倉庫といったものが認められる(第12図)。

中央通りに面して日本信託銀行とその専用駐車場が立地する。日本信託銀行の本店は通りを挟んですぐ北側に立地しているが、本店ビルのみでは十分な営業もしくは業務空間が確保できないため、三晶ビルの1階から6階までを賃借している。日本信託銀行内には不動産部が併せて設けられており、1階部分は不動産融資関係の金融機能が立地している。日本信託銀行の正面玄関は中央通りに面しており、ビルの南面にもう一つの入口がある。専用駐車場は1階のみの平面駐車場であり、約10台の収容能力しかない。

日本信託銀行の西側には印刷材料の卸売会社と印刷会社が立地している。両者はこの地所で店先販売や印刷作業をせず、むしろ経理と営業関係の業務を行っている。前者は1階と地下1階を業務空間として利用しており、1階は主に営業用に利用し、地下1階は社長室として利用している。この会社を含めて、日本橋三丁目2番地の企業では、広い倉庫とオフィスを求めて他地点に事務所や工場を新設するケースが多い。なお卸売会社の経営者は当該ビルの5階と6階に居住している。また当該ビルの2階には眼科診療所が入居している。

日本橋三丁目2番地には、金融・保険機関として先の日本信託銀行と大東京火災海上保険株式会社、そして東京抵当信用株式会社の計3社が立地している。大東京火災海上保険株式会社の本社もまた北隣する1番地のブロックに立地しているが、新たにオフィススペースを求めて、1982年に新築された賃貸ビルに業務空間を拡大している。このビルは地上8階地下1階建て、建築延べ面積は約4,200㎡であり、三丁目1番地の不動産会社の所有である。大東京火災海上保険株式会社の場合、日本橋三丁目2番地の業務空間は本社の別館として、1階から8階までを占有している。東京の世界経済における地位の上昇過程を背景として、より高次の機能が東京都心部に集積しつつあるが<sup>15)</sup>、その典型的な



第12図 日本橋三丁目2番地における空間利用（1987年）  
現地調査により作成

ものが金融機能である。日本信託銀行や大東京火災海上保険株式会社の利用形態にあらわれているように、本社の近隣に別の大きなオフィススペースを確保することによって、東京における金融の国際化の進展と業務の拡大に対応している。

日本橋三丁目2番地の西半分では、各建築物の間口、奥行きとも小さくなり、間口4間幅の建築物が多くなる。また、6階建て未満の建築物が卓越するようになり、木造建築物も8棟存在する。空間利用は、建築物の小規模化にともなって高次な利用から低次な利用へとしだいに变化している。1・2階には主に飲食店や物品販売店が現れ、3階には居住空間が設けられるようになる。後述するが、こ

のような3階の居住者は低層階もしくは地下階で営業を行っている店舗の経営者とその家族である。地価の高騰にともなう固定資産税、都市計画税の負担増に対処するため、低層建築物を中・高層建築物に建て替えることがみうけられる。この場合、低層階で従来通り商売を営み、当該ビルの最高階に住まいを設けて職住一体となった生活様式を取り入れている。しかも3、4階の中層階を他人に賃貸することによって収入の増大を図っている<sup>16)</sup>。特に八重洲仲通り沿いの1階には、とんかつ屋、喫茶店、カメラ店、薬局、事務用品店といった昼間就業者を対象とした店舗が立地し、2階もしくは3階には歯科診療所、麻雀店、さらに庶民金融機関（サラリーローン店）といったサービス業、中小の金融機関が安価な室料を求めて立地している<sup>17)</sup>。

日本橋三丁目2番地における利用は、多様な利用が混在しながらも平面的には中央通りから西の八重洲仲通り方向に進むにつれて、一般的に高次な業務機能から商業機能へと変化している。そして垂直的には高地代にみあった利用が低層階に立地し、階数の増加とともに麻雀店や昼間従業者を顧客とする医療機関、一般事務所、対事業所関連サービス業が立地し、最高階には居住施設が多数みられる。

### Ⅲ－2 空間利用の変容と居住者の特性

第1表は1987年当時の居住者の世帯構成、就業内容、土地の所有関係および各家屋での階数別利用を一覧表にしたものであり、また第2表は1989年現在の状況である。1987年現在の世帯数は7であり、世帯番号1、2、3、5、6の世帯は2世代が同居しているが、世帯番号4は高齢者の一人住いであり、世帯番号7は飲食店の住み込み従業員のみの世帯である。世帯番号4に代表されるように、大部分の世帯には65歳以上の高齢者が居住している。高齢者は第二次大戦後にこの地で店舗を開設したものが多く、土地への愛着が強く、また近隣に高齢者が居住することによってコミュニケーションが保たれることが強い要因となって都心部の住み慣れた場に残る傾向がある。世帯番号1では、1987年の土地利用調査時は妻と二人の子供、三人の孫と同居していたが、現在の場所では事務所や倉庫が手狭になったため、中央区入船に新社屋を建設したのを契機として息子家族はそちらへ移転している。そのため、1989年現在、会社の一部が残るビルの5・6階に妻と二人暮らしである。世帯番号3では、息子は、結婚を契機として台東区浅草に新居を構え、日本橋三丁目2番地の店舗には母親と店舗の住み込み従業員5人の計6人が居住している。従業員の一人は1階の座敷に寝泊まりし、残りの5人が3階で寝起きしている。息子は早朝6時に店舗に出向き、その後築地の市場へ仕入れに出かける。そして閉店後、再び浅草へ戻っている。また1987年当時7の世帯においても飲食店舗の住み込み従業員が存在した。日本橋三丁目2番地では、職住一体となった生活様式が続いてきたが、現在では高齢者と10台後半から30台にかけての独身住み込み従業員という居住者の二極分化が進んでいる。ここに取り上げた世帯の多くは自己所有地で商売や会社経営を行ってきたのである。

近年の東京都心部における業務地化の進行はきわめて急速であり、1987年と1989年では、居住者の構成と空間利用に大きな変容が生じている。世帯番号4、6、7の土地は不動産会社による買収が行われ、なかでも世帯番号7の八重洲仲通りに面した土地には1987年当時は5棟の建築物に1階に三つの飲食店と物品販売店が立地し、2階以上に居住施設、歯科診療所、麻雀店、一般事務所などが混在

第1表 日本橋三丁目2番地における居住者の属性 (1987年)

世帯構成			世帯 人員	世帯 番号	就業内容	土地の 所有形態	土地の 所有規模	B1F	1F	2F	3F	4F	5F	6F
♀13	♀15	♂17	♂71	1	会社経営 会社経営 飲食店経営 飲食店・貸し店舗経営 貸し店舗経営	自己 自己 自己 借地 自己+借地 自己+借地 借地	168㎡ 95 220 30 23	O	O	O	O	O	R	R
			♀71	2										
			♀84	3										
			♀78	4										
			♀77	5										
			♂50	6										
♂19	♂19	♂20	♀54	7				D	D	O+R	C	L		
			♀58											
			♂25											

O : 一般事務所 O' : 貸し事務所 D : 飲食店 P : 印刷工場 R : 居住施設  
C : 歯科診療所 L : サラリーローン店  
♂ : 男 ♀ : 女 世帯構成欄の数字は年齢を示す。

住民基本台帳、土地課税台帳、および現地調査により作成

第2表 日本橋3丁目2番地における居住者の属性 (1989年)

世帯構成			世帯 人員	世帯 番号	就業内容	土地の 所有形態	土地の 所有規模	B1F	1F	2F	3F	4F	5F	6F
♂18	♂19	♂25	♀73	1	会社経営 会社経営 飲食店経営 飲食店・貸し店舗経営	自己 自己 自己 自己+借地	168㎡ 95 220 30	O	G	O	O	O	R	R
			♀29	2										
			♀54	3										
			♂27	4										
			♀80	5										
			♂52	6										
♀25	♀28	♀56	♀52	7				L	L	L	L	L	L	L
			♀25											
			♂52											

O : 一般事務所 O' : 貸し事務所 D : 飲食店 P : 印刷工場 R : 居住施設  
G : 画廊 L : サラリーローン店 M : 麻雀店  
♂ : 男 ♀ : 女 世帯構成欄の数字は年齢を示す。

住民基本台帳、土地課税台帳、および現地調査により作成

していた。しかしながら土地の買収によって庶民金融機関のサラリーローン店本社がそれらにとって代わっている。また世帯番号1にみられるように1987年当時、地下1階から地上4階まで一つのオフィスとして利用されてきた空間は、他の複数の事業所のオフィスに移り変わっている。このような空間の変容を通して、1989年現在では、世帯番号3の飲食店を除いて、従来、自家用として利用していた空間に貸し事務所や店舗が入り込み、建築物内の利用が多様化している。また一方では、低層建築物を中・高層建築物に改築することによって新たにオフィススペース、商業空間の増大を図り、家賃収入の増大を図る傾向が認められる。東京都心部における空間はこのように高い地代支払い能力を持つ利用によって占拠されつつあるといえる。これは都心部における建築物の高層化、業務地化の大きな作用のもとで、利潤を追求した営利性の強い空間利用が急速に拡大しつつあることを示している。この結果、商業的利用もしくは業務利用と居住利用で比較的単純な垂直的機能分化がなされていた空間は、複数の異業種で満たされるようになり、より複雑な空間へと変容している。

#### IV 土地所有形態の変化

これまでみてきたように、東京都心部では金融・保険機関を中心とするきわめて高次の経済的中枢管理機能の集積とともに、これを補完するさまざまな機能が集積し、業務地化が急速に進行している。ここでは前章の成果を考察するにあたって、土地の所有形態の変化に着目してみたい。それは土地の所有形態が建築物の中高層化と空間利用の変容に多大な影響を及ぼすと思われるからである。すなわち、中高層建築物を建設する場合には敷地規模が大きい方が有利であるという条件とともに、今日のような高地価のもとでは土地が投機の対象とされ、土地所有形態の変化は、都心部の空間利用形態が変容する際の規定要因になるとと思われるからである。

第13図は、日本橋三丁目2番地を含めた日本橋三丁目全域について、土地所有者がいかに変化したかを表したものである。ここでは、1968年と1986年の土地所有者に関して、法人、公法人、そして個人別に3分類して図化している。1968年当時の土地所有状況は、中央通り、昭和通り、八重洲通りといった幹線道路沿いに法人所有地が卓越して分布していた。これに対して、幹線道路によって囲まれたブロックの内側には、小規模な短冊型の個人名義の所有地が展開していた。

1986年になると、法人所有地は幹線道路から角地を中心にブロックの内側へと拡大している。これは法人による個人宅地の買収、すなわち個人宅地から法人宅地への転換という動きが現れたものである。このように法人へと転換した土地は、第Ⅱ章で検討した中高層建築物を建設する際の土地提供源となっている。1986年には法人名義の土地は日本橋三丁目全域の77.6%に達している。このような法人所有地の拡大をさらに詳細に分析するために、第3表を作成した。これは、土地所有者ごとに所有面積を名寄せし、面積規模別に所有者数を集計したものである。これによると1,000㎡以上の大土地所有者は、全土地所有者のわずか7.2%にすぎないが、面積では日本橋三丁目全域の35.2%の土地を所有している。またこれら大土地所有者の名義人は日本信託銀行などの金融・保険機関や不動産会社、また西川商店などの卸売り会社といった法人である。一方、50未満の小規模土地所有者は全土地所有者の18.7%を占め、これらは日本橋三丁目全域の2.4%にあたる土地を所有しているにすぎない。こ



第13図 日本橋三丁目2番地における法人所有地の拡大  
土地課税台帳、地籍図により作成



第3表 日本橋三丁目における面積規模別土地所有者数（1986年）

土地所有面積	所有者数*	構成比
100㎡以上	12人	7.2%
500～1000	12	7.2
200～500	30	18.1
100～200	31	18.7
50～100	50	30.1
50未満	31	18.7
	166	100.0

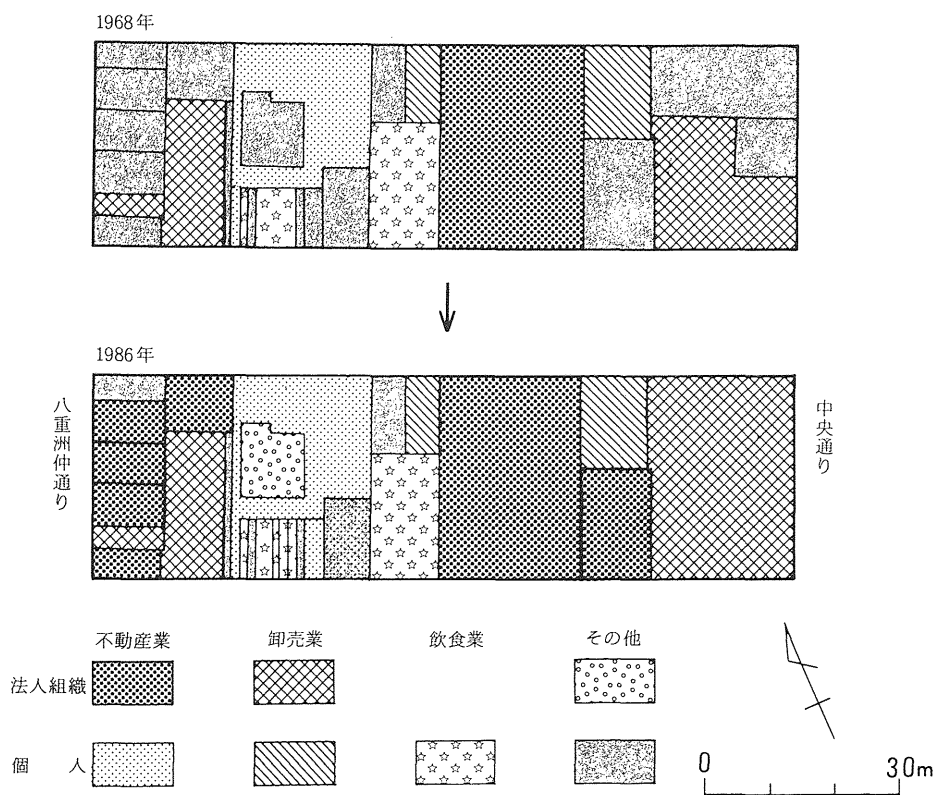
\*：公有地を除いた民有地の値である。

土地課税台帳により作成

のように、1986年の日本橋三丁目における土地所有形態は、小数の法人大規模所有者と、多数の個人小規模所有者が共存しており、著しい偏在構造を有している。

次に日本橋三丁目2番地に限って土地所有形態の変化をより詳細に検討したい。第14図は、土地所有者を大きく法人と個人とに大別し、さらに所有者の業種別に細分して土地所状況を表したものである。また第4表は、それらの土地所有面積比を示したものである。1968年当時の土地所有形態は、法人が日本橋三丁目2番地の全面積の約4割を所有し、主な所有者は不動産会社と貿易会社、レコード卸売り会社であった。一方の個人の所有者は、2番地の約6割を占め、飲食店経営者をはじめとしてさまざまであった。これらの個人所有者は、第二次大戦後からこの地において商売を営んできた者が多く、南北に走る八重洲仲通りとそれに直交する東西の通りにほぼ連担する形で居住者が分布し、職住一体となった商業地域が形成されていた。1968年から約20年後の1986年には、先にみたように法人による個人宅地の売買が進行し、法人所有面積は、日本橋三丁目2番地全域の約7割に達し、逆に個人所有地は約3割に縮小している。これは1968年当時と構成比が完全に逆転している。法人では不動産会社と卸売り会社が所有地を大きく拡大させ、日本橋三丁目2番地の東半分のみならず、従来は小規模な個人所有地が連担していた八重洲仲通り沿いにも不動産会社の土地取得が行われ、土地所有形態が大きく変化したことが読み取れる。一方、1986年現在の個人所有地は、相続にともなう宅地の分割も生じ、土地所有の細分化が進行している。個人の名義をみると、飲食店経営者、貸しビル業経営者、印刷材料卸売り会社経営者が主であり、これは1968年当時と比較すると変化が小さい。

これまでみてきた東京都心部における土地所有形態の変化は、東京の国際化もしくは情報化にともなって、企業活動の立地条件として東京都心部がこれまで以上に高く評価され、多数の諸機能が都心部へさらに集中しようとしていることが要因となっている。また法人所有地に対しては相続税が適用されないため、資金量の豊富な大企業が個人所有地を取得し、その面積を拡大させているといえる。日本橋三丁目2番地は東京駅から約300mの距離に位置していたにもかかわらず、個人所有地が八重洲仲通り沿いに連担していた。ここには小規模な飲食店と物品販売店が立地し、職住一体となった空間が展開していた。このような基本的な枠組みに、近年の地価の高騰にともなう税負担の圧迫や不動産業の土地買収が進行したことにより、土地を手放す者が現れたのである。もしくは中高層建築物を建設してその家賃収入によって生活を送るといった構図が新たに出現したのである。



第14図 日本橋三丁目2番地における土地所有形態の変化  
土地課税台帳、地籍図により作成

第4表 日本橋三丁目2番地における土地所有者の変化

所有者の属性	1968年	1986年
法人組織		
不動産業	20.5	36.7
卸売業	16.5	27.1
その他	1.0	2.8
小計	38.0%	66.6%
個人		
不動産業経営者		11.4
卸売業経営者	62.0	6.6
飲食店経営者		8.0
その他		7.4
小計	62.0%	33.4%
合計	100.0%	100.0%

土地課税台帳、事業所名鑑、および現地調査により作成

## V お わ り に

本研究は、東京都心部を事例にして、建築物の高層化の進展過程を検討し、都市空間の垂直的な展開が都市空間にどのように反映されているかを、土地所有形態の変化、居住者の諸特性を加味しながら、東京都心部における空間利用の観点から考察することを目的とした。以下、本研究で明らかになった諸点は以下のように要約することができよう。

1. 今日における構造別建築物の分布パターンの骨格は、1978年当時すでに形成されていた。東京都心部における建築物の高層化は、丸の内地区では早くから進展しており、丸の内地区の北西部には、ホテルや銀行、保険会社の本社ビル、多事業所ビルが集積していた。しかし東京駅以東の地域においては高層化は地域によって差異が認められた。高層化が顕著に進展した地域はいずれも高い地価を有し、それらは大きな通行量を示す主要な交差点や八重洲通りや外堀通り、昭和通り、鍛冶橋通りといった幹線道路沿いであった。これに対し、幹線道路に囲まれた部分には非耐火建築物が顕著に集積していた。

2. 1987年になると、建築物の高層化が幹線道路沿いのみならずブロックの内側にも徐々に進展している。低層建築物が高層建築物もしくは中層建築物に改築される場合には、主に幹線道路沿いの低層建築物やブロックの角地の低層建築物が改築の対象となり、そこから蚕食されるように幹線道路の内側へと進んでいく。その結果、幹線道路によって囲まれたブロックの内側には、1987年現在でも多数の木造低層建築物が集積している。

3. 東京都心部の空間は、大小さまざまな規模の建築物から構成されている。階数別に利用空間を分析すると、総じて地下空間の利用は進展していないが、地上・地下空間とも東南端の新川地区に進むにつれて利用空間は急激に縮小している。特に首都高速道路を境として、対象地域の西部と東部では利用空間に大きな差異が認められる。また、高層化の進展が著しい丸の内地区や八重洲地区、日本橋地区、京橋地区においても10階以上の空間には未利用空間が大きく広がっている。

4. 都市空間の垂直的な展開が、都市空間にどのように反映されているかを、建築物の階数別利用を用いて考察した。日本橋三丁目2番地における利用は、多様な利用が混在しながらも平面的には幹線道路の中央通りから西の八重洲仲通り方向に進むにつれて、一般的に高次な業務機能から商業機能へと変化する。一方、垂直的には高地代にみあった利用が低層階に立地し、階数の増加とともに麻雀店や昼間従業者を顧客とする医療機関、一般事務所、対事業所関連サービス業が立地し、最高階には居住施設が多数みられた。その結果、一つの建築物内に複数の業種が入り込み、空間利用の混在度を増している。また低層建築物を中・高層建築物に改築することによって新たにオフィススペース、商業空間の増大を図り、都心部都心部における業務地化の大きな作用のもとで、利潤を追求した営利性の強い空間利用が急速に拡大しつつある。

5. 業務地化が進行する日本橋三丁目2番地では、居住者の高齢化とともに10台後半から30台にかけての独身住み込み従業員の居住が同時に表出している。

6. 1968年当時の日本橋三丁目における土地所有状況は、幹線道路沿いに法人所有地が卓越して分布していた。法人所有地の比率は38.0%であった。一方、幹線道路によって囲まれたブロックの内側

には、小規模な短冊型の個人名議の所有地が大きく展開していた。しかし1986年になると、法人所有地は幹線道路から角地を中心にブロックの内側へと拡大し、比率は66.6%に達している。この個人から法人に転換した土地は中高層建築物の建設用地として用いられている。

本稿を作成するにあたり、筑波大学地球科学系山本正三教授、奥野隆史教授、高橋伸夫助教授をはじめ、同学系の諸先生方には終始御指導と御助言をいただいた。現地調査に際しては、中央区役所、日本橋三丁目西町会の方々には、各種の資料の提供ならびに御協力をいただいた。あわせてここに感謝する次第である。なお本稿は、1989年度人文地理学会・日本地理学会合同大会で発表したものを修正・加筆したものである。本研究をまとめるにあたって、平成元年度学内プロジェクト研究「東京都心部における建築物の立地と階数別利用に関する地理学的研究」の研究費を使用した。

### 注・参考文献

- 1) 町村敬志 (1986): 現代大都市の構造的変容—「世界都市」化のインパクト—。庄司興吉編『世界社会の構造と動態』法政大学出版局。87—112。
- 2) 高橋伸夫 (1989): 東京における国際金融都市化の進展。人文地理学研究, 13号, 73—94。
- 3) 事業所統計調査の集計によれば、「都心3区」における同時期の産業別従業者の増加数と増加率は以下ようになる。サービス業: 104,945 (23.5%), 卸売・小売業, 飲食店: 60,516 (8.2%), 金融・保険業23,621 (13.6%), 不動産業7,539 (16.5%), 電気・ガス・熱供給・水道業1,003 (9.3%), 運輸・通信業—3,861 (—3.9%), 公務 (他に分類されないもの)—22,921 (—13.0%)。
- 4) 東京都企画審議室調査部 (1988): 『土地関係資料集1987年版』東京都。293ページ。
- 5) 宮尾尊弘 (1988): 地価高騰のメカニズムと土地制度。都市問題, 79—5, 3—13。前掲4) にも詳しい。
- 6) Carter, H. (1981): *The study of urban geography*. (第3版) London, 178—180。
- 7) Whitehand, J. W. R. (1978): Long-term changes in the form of the city centre: the case of redevelopment. *Geografiska Annaler*, 60B, 79—96。
- 8) 戸所 隆 (1973): 高崎市における中高層建造物の立地。人文地理, 25, 641—659。  
戸所 隆 (1974): 衛星都市における中高層建造物の立地—宇治市の場合—。地理評, 47, 785—790。  
戸所 隆 (1975): 名古屋市における都心部の立体的機能分化—中高層建造物を中心に—。地理評, 48, 831—846。
- 戸所 隆 (1976): 中規模都市における中心商店街の二つの形態—前橋・高崎・水戸を例に—。立命館文学, 331号, 28—65。
- 戸所 隆 (1983): 中心商店街の二つの形態—立体化の視点から—。人文地理, 35, 289—310。
- また, Ogasawara, S. (1969): Skyscrapers in Several Cities in Tohoku. *Sci. Rep. Tohoku Univ., Ser. 7 (Geography)*, No. 18, 107—123。
- 鈴木奏到 (1979): 仙台市における高層建造物の立地と立体的機能分化。東北地理, 31, 242—249。
- 桑島勝雄 (1983): 仙台市におけるCBDの土地利用—3階以上の建物を対象とした場合—。東北地理, 35, 139—140。がある。
- 実証的に都心部における空間の垂直的な利用形態を扱った研究として、次のものがある。山下宗利 (1985): 松本市都心部における土地利用の3次元特性。地域調査報告 (筑波大学), 7号, 79—89。
- 高橋伸夫・矢ヶ崎典隆・伊藤 悟・山下宗利 (1986): 金沢市中心部における都心化の地理学的研究。人文地理学研究, 10号, 107—150。
- 山下宗利 (1987): 大阪市都心部における空間利用の特性。人文地理, 39, 54—69。
- 9) 八木澤壮一・吉本正信・吉村 彰 (1987): 『都心の土地と建物 東京・街の解析』東京電気大学出版局, 327ページ。
- 10) 石田繁之介 (1968): 『超高層ビル』中央公論社, 193ページ。
- 1971年当時、高さ45m以上の建築物は43棟存在していた。このうち100m以上のものは、わずか4棟に過ぎなかった。しかしながら、1970年代後半以降に超高層建築物の建設が進み、1985年末現在では

- その数は198棟に達している。また高さ100m以上の建築物も1971年当時の4棟から37棟に急増している。この結果、1985年末現在、100m以上の建築物が45m以上の建築物に占める割合は18.7%にのぼり、高層化は近年一段と進む傾向がみられる。
- 11) 玉井哲雄 (1986):『江戸 失われた都市空間を読む』平凡社、178-196.
  - 12) 日本橋プラザビルは、敷地面積3,493.8㎡、建築面積2,050.0㎡、地上15階、地下3階建てであり、その内部には約4,700人の就業人口を含むことが可能である。
  - 13) 本論では建築物を1・2階を低層階、3～5階を中層階、6階以上を高層階、そして地下階に分類した。
  - 14) 日本橋三丁目では、1987年当時、坪当たり約1億円で取引がなされたといわれている。
  - 15) 高橋伸夫 (1983):『金融の地域構造』大明堂、169-175.  
前掲2)
  - 16) 日本橋三丁目2番地では、約66㎡の土地の評価額は約2億5,000万円であり、一年間の固定資産税と都市計画税の合計は約430万円にのぼる。ただしその土地に居住する場合には特例措置として評価額は1/4から1/2に小さくなる。
  - 17) 賃貸契約料は当該ビルの位置や建築年数、階数、面積などによって異なっている。例えば、中央区京橋一丁目14番地の新築ビル(5階建て、契約面積7～14坪)の場合、賃料は坪当たり1階では35,000円であるが、2階以上は28,000円と低下する。これ以外に共益費4,000円(坪当たり)、保証金800,000円、更新料(新賃料の1ヵ月分)が必要である。

## Vertical Growth of the Urban Space and Space Utilization in the Tokyo Metropolitan Core

Munetoshi YAMASHITA

The purpose of this study is to identify the structure of the space utilization in Tokyo metropolitan core, especially at Nihonbashi 3-chome in Chuo Ward, through the detailed analysis of the three dimensional differentiation of complicated land use, the changes in land ownerships and residents. Examinations were made not only in areal variation but in vertical variation of the distribution of different human activities in buildings of different height. The results of this study are summarized as follows :

The floor space in the metropolitan core is expanding vertically during the last two decades, but there is an spatial differentiation of floor space between districts. In Marunouchi many high-rise buildings were constructed earlier than other districts. In the east of the Tokyo Station, on the other hand, each district has different period of development. High-rise buildings appeared in the areas close to big intersections and along the main streets where land prices were extremely high. Rebuilding of low buildings began in the front site of each block facing main streets or at the corner of the block and then extended widely in the inner part of the block. As a result, the low buildings massively tended to remain in the center of each block in 1987.

The occupied floor space under the ground is much smaller than that above the ground throughout the Tokyo metropolitan core. The floor space above the ground, like basement floors, also becomes smaller with rapidity in Shinkawa district of the southeastern part of this study area. There is a distinctive contrast between the districts east and that west of the Tokyo Metropolitan Expressway. While many high-rise buildings are concentrated in

the districts such as Marunouchi, Yaesu, Nihonbashi, and Kyobashi, unoccupied space are recognized widely on the 10th and higher floors of those buildings.

The space at Nihonbashi 3-chome consists of various utilization of establishments such as bank, insurance company, stock company, law office, dental clinic, restaurant, shop, parking, warehouse, and residential establishment. In the Tokyo metropolitan core, financial and insurance institutions are agglomerated into a financial district with a fairly wide area. These financial institutions with significant functions as their main office are concentrated especially on the first floor in the Tokyo metropolitan core. At Nihonbashi 3-chome, financial institutions are located intensively on the lower floors along the main street as Chuo-dori Avenue. On the other hand, inside the block surrounded by main streets, there are many small restaurants and stores on the lower floors. Therefore, the distinctive areal differentiation appears between along the Chuo-dori Avenue and inside the block.

On the middle floors, the floor space rapidly decreases as the floor becomes higher and the space utilization is mainly changing to the office. Even on middle floors, one can also identify an intensive concentration of financial institutions along the Chuo-dori Avenue, and extensive concentration of residential establishments in the western part of Nihonbashi 3-chome. Moreover, at the block along the Yaesu-naka dori Avenue, there are many restaurants and stores which attract daily worker, on the lower floors whose employers and their families live on top floors of the buildings. In this way, vertical differentiation of floor use between lower and middle floors is perceived.

While the space utilization on upper floors in the Tokyo metropolitan core is altering into offices, the increasing concentration of the high financial functions along the Chuo-dori Avenue is also identified. This character indicates precisely that the vital financial functions are located along the main street. They are dispersed in some districts just west of the block at Nihonbashi 3-chome. Besides the concentration of vital financial functions, there are some houses in the districts west of the block. The utilization is a principal factor to make a vertical differentiation of space, and it is closely related to commercial establishments on the lower floors.

The space utilization on basement floors is quite different from that above the ground. Warehouse and commercial space are dominant of all utilizations. Restaurants under the ground are concentrated intensively along the back street, Yaesu-naka dori. Many restaurants are located on the basement floors of buildings as well as the first floor.

The land occupied by corporations are mainly concentrated on the eastern part at Nihonbashi 3-chome. On the other hand, individual ownerships of land are found in the inside block. The space utilization pattern mentioned above is created by differences in the pattern of land ownerships.